

## □ 資料編

---

届出の対象行為

各地区の特徴となる景観

用語の解説

## 届出の対象行為

### 届出の対象行為（景観法第16条第1項）

次に掲げる行為を行おうとするものは、届出を行う必要がある。

熱海市全域（重要景観形成地区内を除く）

建築物	次のいずれかに該当する建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（ 1 ） 高さが、観光商業集積区域（ 2 ）内にあつては18m以上、観光商業集積区域外にあつては、15m以上のもの 最大幅が、用途地域が指定されている区域にあつては40m以上、用途地域が指定されていない区域にあつては25m以上のもの 延床面積が1,000㎡以上のもの
工作物	次のいずれかに該当する工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（ 1 ） 高さが5m以上のもの 総延長が50m以上のもの 総面積が500㎡以上のもの

- 1 外観を変更することになる修繕若しくは模様替又は色彩の変更については、変更の範囲が当該外観の2分の1を超えるものとする。
- 2 まちづくり条例に定められている観光商業集積区域を示す。

重要景観形成地区

建築物	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（ 3 ）
工作物	工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（ 3 ）

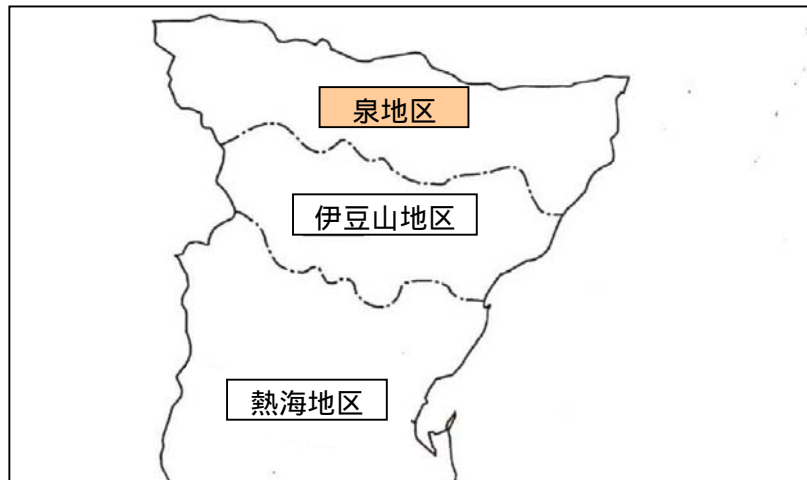
- 3 外観を変更することになる修繕若しくは模様替又は色彩の変更については、変更に係る部分の見付面積が10㎡未満のものは除く。

### 特定届出対象行為（景観法第17条第1項）

建築物、工作物のうち、前項の届出対象となっている行為については、特定届出対象行為に位置付け、景観計画に定められた形態意匠の制限に適合させるため必要な限度において、設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができる。

## 各地区の特徴となる景観

### (1) 泉地区



#### 地区の特徴となる景観（守りたい景観など）



商業地域の周辺の大型の旅館



中央にある泉公園



湯河原町と一体の緑に囲まれた領域



石積みの風景が美しい斜面の農地



緑豊かなゆとりある戸建て住宅地



緑豊かな千歳川の風景

#### 地区景観の構成要素

自然	歴史・文化	市街地
<ul style="list-style-type: none"> <li>・山地、丘陵地（岩戸山とその稜線、斜面緑地）</li> <li>・斜面地の農地</li> <li>・河川（千歳川）</li> <li>・自然海岸線（崖地）</li> <li>・ビーチライン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・寺院（保善院、天寿院、福泉寺、潮音寺）</li> <li>・42丁目丁仏（十国峠、日金山ハイキングコース）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲地（聖ヶ丘、ゆずり葉、桜ヶ丘）</li> </ul>

## (2) 伊豆山地区



### 地区の特徴となる景観（守りたい景観など）



由緒ある伊豆山神社



伊豆山神社から海へ一直線に続く権現坂



重要な観光資源でもある走り湯



地形になじんだ住宅地



特産品の七尾たくあんの風景



地域のシンボルである逢初橋

### 地区景観の構成要素

自然	歴史・文化	市街地
<ul style="list-style-type: none"> <li>・山地、丘陵地（日金山、岩戸山とその稜線、斜面緑地）</li> <li>・河川（鳴沢川、逢初川）</li> <li>・自然海岸線（崖地）</li> <li>・人工海岸線（ビーチライン）</li> <li>・自然景勝地（弁天岩）</li> <li>・鳥獣保護区</li> <li>・子恋の森</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古道（小田原道、日金道）</li> <li>・神社・寺院（伊豆山神社、般若院）</li> <li>・代表的源泉（走り湯）</li> <li>・保存樹</li> <li>・文学等に関する記念碑等</li> <li>・文化施設等（伊豆山郷土資料館）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲地（伊豆山、七尾団地、伊豆山別荘地）</li> <li>・商店街（逢初橋周辺、伊豆山神社付近）</li> </ul>



### (3) 熱海地区



#### 地区の特徴となる景観（守りたい景観など）



土産物屋が多く観光客でにぎわう駅前  
の商店街



海が感じられる銀座通り商店街



壁面線が連続する熱海駅和田浜通り  
線のまちなみ



リゾート景観（ビーチとホテル群）



市民の憩いの場となっているムーン  
テラス



まちなかで良く見られる石垣



起雲閣と電線類が地中化された通り



護岸が整備されている初川



旅館と石垣と石段による情緒ある景  
観



温泉街熱海のシンボルである七湯



リゾート景観を演出するワシントンヤシ



ライトアップされたビーチとホテル街



坪内逍遙の別荘であった双柿舎



落ち着いたきのある低層市街地にある海蔵寺



新熱海八景の一つである来宮神社



スパマリーナ熱海に係留されている船



県道熱海停車場線からの市街地の眺め



市街地の中のポケットパーク

### 地区景観の構成要素

自然	歴史・文化	市街地
<ul style="list-style-type: none"> <li>・山地、丘陵地（鷹ノ巣山、岩戸山とその稜線、斜面緑地）</li> <li>・河川（糸川、初川、和田川）</li> <li>・人工海岸線（サンビーチ、埋立て地）</li> <li>・自然海岸線（崖地）</li> <li>・自然景勝地（魚見崎、烏帽子岩、錦ヶ浦）</li> <li>・鳥獣保護区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古道（小田原道、日金道、下田道）</li> <li>・神社・寺院（医王寺、来宮神社、大乘寺、湯前神社、温泉寺、誓欣院、海蔵寺、八幡神社、興禅寺、今宮神社）</li> <li>・代表的源泉（七湯）</li> <li>・保存樹（来宮神社大楠）</li> <li>・文学等に関する記念碑等</li> <li>・文化施設等（MOA美術館、澤田政廣記念美術館）</li> <li>・歴史的建造物等（起雲閣、旧日向別邸、岩崎別邸、双柿舎、小嵐亭、ときわぎ銘菓店）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な結節点（熱海駅前、来宮駅前、国際医大病院付近、梅園町付近、魚見崎付近）</li> <li>・分譲地（とさわ、林ガ丘・桃山、西熱海、相の原、梅園台、梅園、水口、桜沢、ひばりヶ丘）</li> <li>・土産物店通り・歓楽地（銀座通り、渚地区、糸川周辺、田原本町）</li> <li>・商店街（和田浜通り沿道）</li> <li>・防災建築街区</li> <li>・特徴的な建築物（大型ホテル・旅館、世界救世教、他）</li> <li>・よく目立つ建築物（熱海城、仏舎利塔）</li> <li>・熱海港</li> </ul>



(4) 南熱海地区



地区の特徴となる景観（守りたい景観など）



特徴的な海岸沿いの松並木の風景



地域のシンボルである多賀神社と境内にある保存樹木



海と斜面緑地に囲まれたなだらかな扇状地が特徴の上多賀地域の市街地



個性的な沿道景観の“ひもの銀座”



住民の手で管理されている幹線道路



海沿いにある歴史的な建造物



斜面にある良好な農業景観



川沿いに連なる戸建て住宅市街地



住宅地の中の憩いの空間である公園

地区の特徴となる景観（守りたい景観など）(つづき)



眺望が素晴らしい朝日山公園とそこから見える初島



緑豊かな戸建て別荘地



国道からの眺めに配慮して建てられている中高層建築物群



マリン・リゾート景観のある小山臨海公園



まとまりのある網代の市街地



市民による美化活動や鱧釣り大会などが行われる宮川



歴史のある長谷観音



国登録文化財の平井家住宅



網代でよく見られる干物の風景

地区景観の構成要素

自然	歴史・文化	市街地
<ul style="list-style-type: none"> <li>・山地、丘陵地（山頂、稜線、斜面緑地）</li> <li>・斜面地の農地</li> <li>・河川（上多賀大川、熱海宮川、熱海仲川、鍛冶川、水神川）</li> <li>・人工海岸線（埋立て地）</li> <li>・自然海岸線（崖地、浜）</li> <li>・自然景勝地（雀岩、二ツ岩、赤根崎、立岩、屏風岩）</li> <li>・さくらの名所散策路</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古道（下田道）</li> <li>・神社・寺院（景德院、多賀神社、宝泉寺、海福寺、高德寺、下多賀神社、津島神社、富西寺、和田木神社、一行寺、神明宮、浄立寺、教安寺、阿治古神社、善修院、安養寺、若宮神社、巖昌院、長延寺、長谷寺）</li> <li>・保存樹</li> <li>・文学等に関する記念碑等</li> <li>・歴史的建造物等（多賀ソバ、平井家）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な結節点（伊豆多賀駅前、網代駅前、戸又港付近）</li> <li>・分譲地（自然郷、グリーンヒル、月見ヶ丘）</li> <li>・土産物店通り・ひもの銀座</li> <li>・網代港</li> </ul>



(5) 初島地区



地区の特徴となる景観（守りたい景観など）



平らな形状の初島



会員制ホテル周辺のリゾート景観



初島の漁港の風景



観光関連の飲食店群



地域のシンボルであり高さの基準となっている灯台



民宿等が集まる集落の風景



大きなログハウスである初島小学校



初島の鎮守である初木神社



木の柵で工夫された遊歩道

地区景観の構成要素

自然	歴史・文化	市街地
<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然海岸線（浜）</li> <li>・農地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・神社・寺院（初木神社、東明寺）</li> <li>・文学等に関する記念碑等</li> <li>・灯台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港</li> </ul>

## 用語の解説

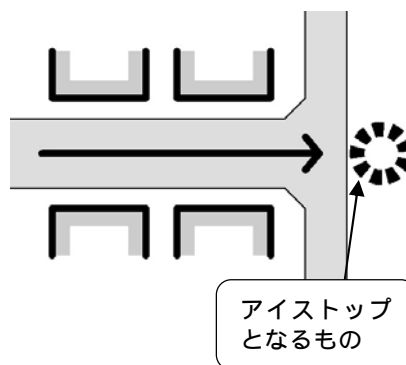
### ア行

#### アイストップ

道路の先の焦点となる場所などにある建築物や樹木といった、人の視線を引きつける役割を果たす対象物をいいます。歩いたり、車で移動する時に、視野に入ってくる部分であり、まちなかの景観を考える上で大切にしたい場所です。



アイストップの例  
道路の突き当たりにある樹木(東海岸町内)



#### 熱海市景観デザイン会議

熱海市の景観形成のために重要な事項を検討するための専門家によって構成される会議のことをいいます。

#### 案内サイン

案内板や標識のことをいいます。様々な案内サインがまちなかにあります。



七湯の説明が書かれている案内板



観光ルートの案内サイン

## オープンスペース

敷地内で、建築物等の建っていない場所のことをいいます。楽しく快適に歩けるまちなかとしていくためにも活用していきたい空間です。



商店街の中にあるオープンスペース



ベンチがあり、休憩場所の様に設えられている事例

## カ行

### 外壁の基調色

建築物の外壁の大部分を占める基本となる色彩のことをいいます。

### 共用通路

マンションや店舗などで、複数の住戸や店が共同で利用する通路のことをいいます。

### 景観条例

景観法では、法に基づく景観計画を運用するために必要な事項を条例で定めることができます。熱海市景観条例は、景観法の委任を受けて届出対象行為等を定める部分と、表彰制度や熱海市景観デザイン会議などの熱海市独自の取組みを定める自主条例の部分とで構成されています。

### 景観法

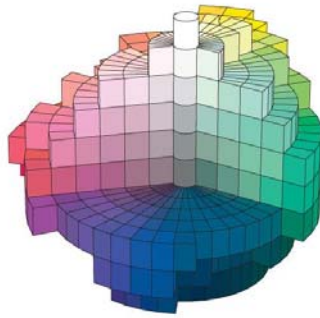
平成16年に制定された日本で初めての景観に関する総合的な法律です。法は、理念等を定めた基本法的な部分、景観計画の策定や景観地区の指定等の良好な景観の形成のための規制に関する部分などで構成されています。

## サ行

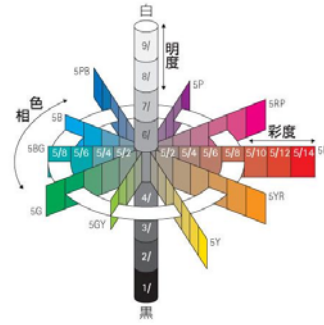
### 彩度

国際的な表色系でありJIS規格にも採用されているマンセル表色系では、色相、明度及び彩度の3つの属性の組み合わせで一つの色を表します。彩度は鮮やかさを数字で示し、数値が大きくなるに従って鮮やかさが増す仕組みになっています。数値が低いほうが落ち着いたやわらかい色になります。





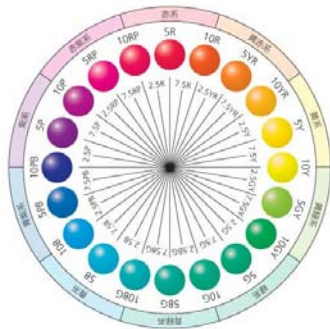
マンセル色立体の断面



マンセル色立体の構造

### 色相

国際的な表色系であり J I S 規格にも採用されているマンセル表色系では、色相、明度及び彩度の3つの属性の組み合わせで一つの色を表します。色相は色合いのことをいい、赤 R・黄 Y・緑 G・青 B・紫 P・黄赤 YR・黄緑GY・青緑BG・青紫PB・赤紫RPの10の色相があります。無彩色はNで表します。



マンセル色相環

### 視点場

ある眺望を見ることができる場所のことをいいます。地形に起伏がある熱海では、様々な場所から、様々な眺望を見ることができ、熱海の景観の大きな特徴となっています。



多賀方面への眺望の視点場である  
小山臨海公園



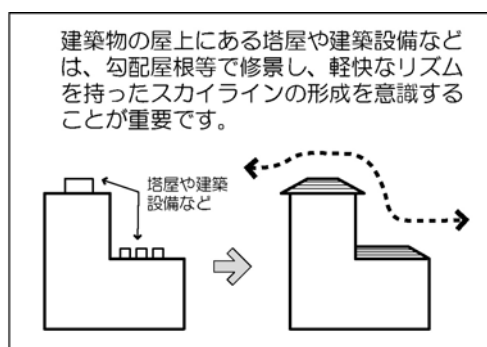
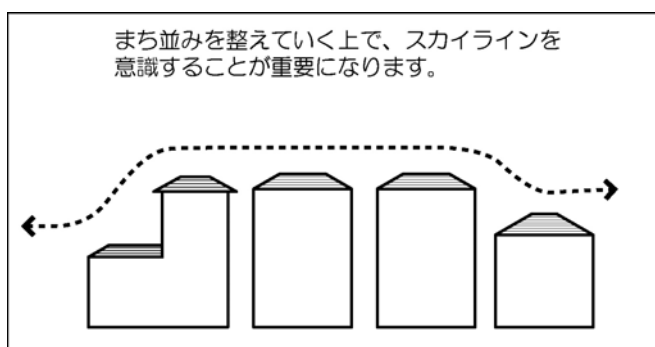
初島を間近で眺めることができる  
朝日山公園

## 重要景観形成地区

熱海市独自の地区指定制度で、市の景観上重要な地区に対し、住民等の意見を聴いて市長が指定し、重点的に景観形成に取り組んでいきます。

## スカイライン

山や建築物などが空を区切ってつくる輪郭線をいいます。



## 接道部

各敷地内の道路に接する部分のことをいい、塀や生垣、フェンスが設置されている場合や、建物が通りに直接顔を出している場合などがあります。周辺のまちの特性（住宅地、商業地など）に応じてこの接道部に配慮すべき事項が異なってきます。



接道部に緑が連続している住宅地の例



1階の接道部に店舗が連続している例

## 夕行

### 塔屋

建築物の屋根よりさらに突き出した部分のことをいいます。通常エレベーター機械室となっている部分で、「ペントハウス」ともいいます。

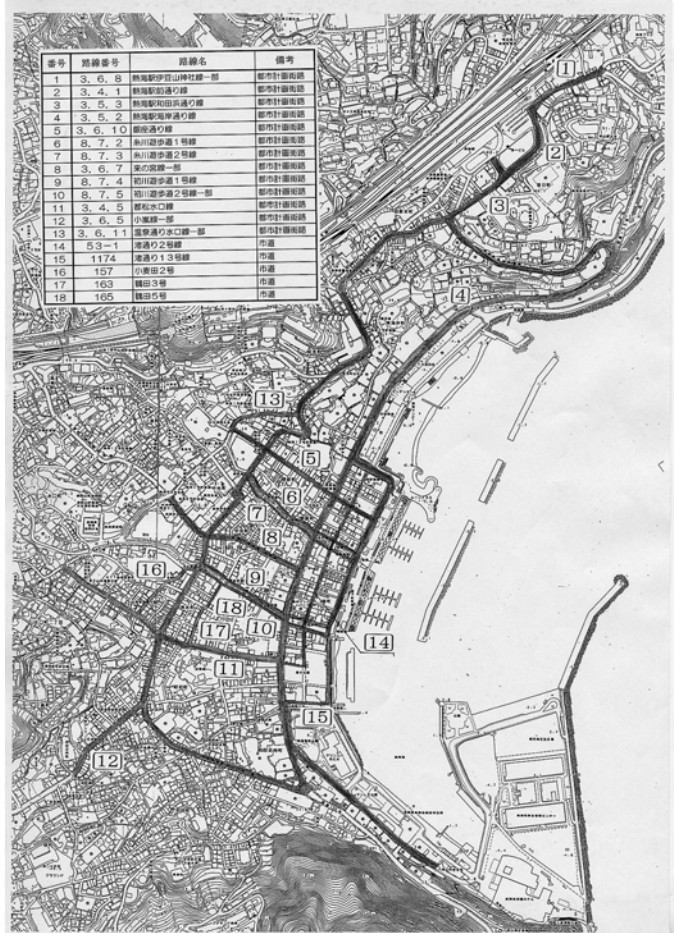
### 特定届出対象行為

景観法第17条に規定されている事項です。ここに定められた行為については、景観計画に定められた形態意匠の制限に適合させるために、設計変更その他の必要な措置をとるよう命ずることができます。

## ナ行

### にぎわい創出路線

まちづくり条例施行規則に規定されている路線のことで、にぎわいを創出するため、沿道の敷地では共同住宅を建設する際、1階又は2階に店舗、商業施設等の集客施設を設置するなどの基準が定められています。

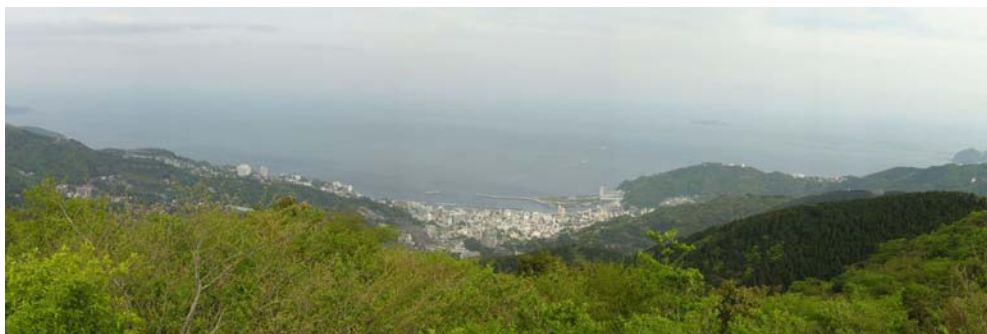


にぎわい創出路線

## ハ行

### パノラマ（パノラマ景観）

見渡す限りの広々とした風景のことをいいます。地形の起伏がある熱海市では、市街地や山地・斜面緑地を見渡すことのできる場所が多くあります。



滝知山展望台からのパノラマ景観

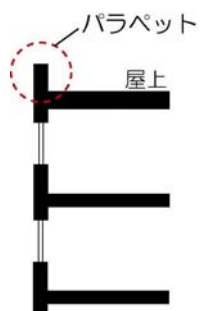


### バックヤード

店舗や飲食店の事務室や倉庫、荷捌きを行う場所や駐車場といった裏方の場所のことをいいます。

### パラペット

屋根の立ち上がりのことをいいます。



### ピスタ（ピスタ景観）

並木や建築物などが並んだ狭く長い眺めで、「通景」「見通し線」などとも言われます。



ヤシ類の並木や国道 135 号沿いの建築物群が特徴的なピスタ



海が感じられる銀座通りのピスタ

### ヒューマンスケール

一般的には人間の体を設計基準に決められた空間のことを指しますが、ここでは、地区の歴史や特性を踏まえ、歩行者の視点を重視し、細い路地や細かな敷地割りで構成されるまちなみを守っていくことを示しています。

### ファサード

建築物の正面の外観のことをいいます。景観を考える上で重要な要素であり、周辺のまちなみに配慮したファサードとしていくことが必要となります。

## プランター

草花の栽培に用いる容器のことをいいます。手軽に緑化が行えるだけでなく、デザインの優れた容器を使って、まちなみの質を高めることができます。



プランターによる緑化の例



プランターによる緑化の例

## 壁面緑化

壁面緑化とは、建物の壁面をツタ類などの植物で覆うというものです。温暖化対策として効果的であるとともに、限られた人々にしか見られない屋上緑化と異なり、壁面緑化は人の目に留まりやすく、緑豊かで潤いのある景観づくりに貢献します。また、壁面緑化による面積は、熱海市まちづくり条例に規定されている緑化率に含めることができます。



壁面緑化の例

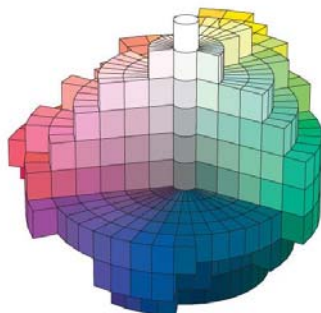


壁面緑化の例

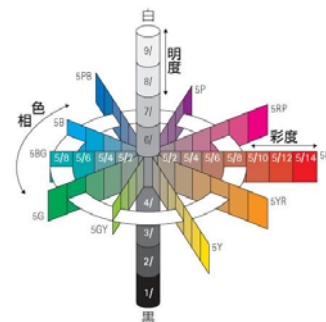
## マ行

### 明度

国際的な表色系であり J I S 規格にも採用されているマンセル表色系では、色相、明度及び彩度の3つの属性の組み合わせで一つの色を表します。明度は明るさを数字で示し、数値が大きくなるにしたがって明るさが増す仕組みになっています。



マンセル色立体の断面



マンセル色立体の構造

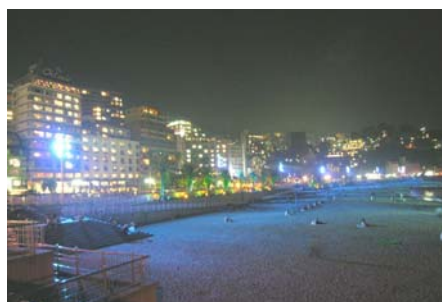
## ラ行

### ライトアップ

夜間の景観を演出するために、建物・橋・塔などに灯火をつけたり、照明を当てたりして明るく浮かび上がらせることをいいます。熱海サンビーチでは、世界的な照明デザイナーの石井幹子さんのプロデュースによって日本で初めての砂浜のライトアップが行われています。



ライトアップされたサンビーチ



サンビーチと東海岸町の建築物群の夜景

### ランドマーク

視点場などから望む景観の構図中で最も象徴的な山や高層の建築物等のことをいいます。様々な場所から方角を知る目印であると同時に、視線を受け止める役割を担っています。



相模灘に浮かぶランドマークとなっている初島



熱海地区のランドマークの例（熱海城）

## ワ行

### ワシントンヤシ

ヤシ類の中では耐寒性の強く、暖地の象徴として街路樹等で使われることの多い樹種です。



ワシントンヤシをはじめとするヤシ類（東海岸町）



ワシントンヤシ（小山臨海公園）